
 AGENZIA DEL DEMANIO STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE	Elaborato: <i>capitolato tecnico prestazionale</i>	Codifica 06 S-URB	
	Sottosezione: <i>servizi professionali di studio di inserimento urbanistico</i>	Revisione 01	Data 20/03/2024

Sommario

1.	Scopo e campo di applicazione.....	2
2.	Riferimenti legislativi, normativi e altre fonti	2
3.	Attività da eseguire	3
3.2	Indagini sui suoli e falde per la ricerca di inquinanti.....	3
3.3	Indagini per la ricerca di eventuali ordigni bellici interrati.....	3
3.4	Indagine preventiva dell'interesse archeologico.....	4
3.5	Ricognizione del complesso edilizio e raccolta di dati per il recupero e rifunzionalizzazione degli immobili.....	4
3.6	Approfondimento dell'indagine geologica e geotecnica e delle analisi sul suolo e sottosuolo	4
3.7	Studio dell'impatto sulla mobilità ed accessibilità riferiti al sito ed alla scala urbana	4
3.8	Analisi di impatto.....	5
3.8.1	Output.....	6
	FASE A – analisi dello stato di fatto dei luoghi, del contesto socio - economico e degli interessi	6
	FASE B – elaborazione di potenziali scenari di valorizzazione	7
4.	Calcolo Parcella.....	8

	Elaborato: <i>capitolato tecnico prestazionale</i>	Codifica 06_S-URB	
	Sottosezione: <i>servizi professionali di studio di inserimento urbanistico</i>	Revisione 01	Data 20/03/2024

1. Scopo e campo di applicazione

La presente sezione è parte integrante del “Capitolato tecnico prestazionale” e disciplina lo studio di inserimento urbanistico inteso quale strumento di sintesi tra la fase delle indagini preliminari e le istanze attinenti alla nuova destinazione che il compendio immobiliare andrà ad assumere con il Piano di Razionalizzazione dell’Agenzia del Demanio, verificando quelle che sono le previsioni dello Strumento Urbanistico vigente per l’area di intervento, secondo nel Capitolato.

Le diverse problematiche da affrontare sono relative a:

- Indagini sui suoli e sulla falda per la ricerca di inquinanti;
- Indagini per la ricerca di eventuali ordigni bellici interrati;
- Indagine preventiva dell’interesse archeologico;
- Approfondimento dell’indagine geologica e geotecnica e delle analisi sul suolo e sottosuolo;
- Studio dell’impatto sulla mobilità ed accessibilità riferiti al sito ed alla scala urbana;
- Indagine delle specie arboree esistenti ed analisi della vegetazione e del suo stato di conservazione;
- Approfondimento dell’indagine storica finalizzata al recupero dell’immobile;
- Analisi di impatto socio-economico e di fattibilità.
- Analisi risultati vulnerabilità climatica.

Si chiede, quindi, di analizzare gli aspetti relativi al contesto socio-economico, ai vincoli ed agli standard urbanistici, alla mobilità (pedonale e carraia), alle aree da destinare alla sosta ed al verde pubblico, valutando l’impatto delle nuove funzioni attribuite al complesso immobiliare.

2. Riferimenti legislativi, normativi e altre fonti

Nella progettazione dell’intervento dovranno essere rispettate tutte le leggi, i regolamenti e le norme tecniche in materia di “appalti pubblici” o comunque applicabili al caso di specie, predisponendo tutti gli elaborati ivi previsti e secondo le modalità nei medesimi regolamentate.

Dovrà altresì essere osservato appieno quanto dettato da norme e regolamenti a livello sovranazionale (ad es. norme UNI o CEI ecc.), nazionale, regionale e locale e quanto prescritto dagli Enti territorialmente competenti; nonché da tutti i vigenti strumenti di pianificazione urbanistica e territoriale di diverso livello. Il progetto dovrà essere sottoposto all’attenzione degli Enti aventi competenza ad esprimere pareri sull’opera, al fine di acquisire tutti i nullaosta, le autorizzazioni e gli assensi necessari e volti alla successiva realizzazione del progetto.


Si precisa che sarà cura e onere del progettista incaricato individuare, per il rispetto della legislazione sovranazionale, nazionale, regionale, provinciale e locale, tutti gli Enti preposti all’approvazione delle diverse fasi progettuali.

La determinazione completa delle regole e delle norme applicabili nello svolgimento delle attività di appalto dei lavori è demandata ai progettisti.

Si riportano di seguito, a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo, alcune delle principali norme di riferimento:

NORME IN MATERIA DI CONTRATTI PUBBLICI:

- D. Lgs. 31 marzo 2023, n. 36;
- D.P.R. 5 ottobre 2010 n. 207 (per la parte non abrogata);

 AGENZIA DEL DEMANIO STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE	Elaborato: <i>capitolato tecnico prestazionale</i>	Codifica 06_S-URB	
	Sottosezione: <i>servizi professionali di studio di inserimento urbanistico</i>	Revisione 01	Data 20/03/2024

- D.M. n. 145 del 19.04.2000 (per quanto in vigore);

NORME IN MATERIA EDILIZIA – URBANISTICA

- D.P.R. 380/2001 s.m.i. Testo Unico dell'Edilizia;
- D.P.R. 383/1994;
- D.P.R. 447 del 20/10/1998 e s.m.i.;
- D.P.R. 24 luglio 1977 n.616: "Attuazione della delega di cui all'art. 1 della legge 22 luglio 1975, n. 382";
- D.M. 2 aprile 1968 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da conservare ai fini della formazione dei nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti"

3. Attività da eseguire

Tale servizio consiste, a titolo esemplificativo e non esaustivo, nell'espletamento da parte del soggetto incaricato, delle seguenti prestazioni:

3.2 Indagini sui suoli e falde per la ricerca di inquinanti

Le indagini sono quelle descritte alla scheda codifica **00_P-AMB** del presente Capitolato e sono finalizzate alla ricerca di inquinamento degli agenti inquinanti tanto nei terreni quanto nella falda, nel rispetto di quanto al titolo IV del D.lgs 152/2006 attraverso una serie di campionamenti. Il sito ex ANCIFAP (Associazione Nazionale Centro IRI per la Formazione e l'Addestramento Professionale) è nato nel 1936 come Scuola apprendisti interaziendale Ansaldo-Siac, nel 1950 diventa Scuola Interaziendale Apprendisti Calcinara con una nuova gestione che fa capo all'Associazione Industriali, al Ministero del lavoro e alla Regione. Alla fine degli anni Sessanta la Scuola viene ristrutturata su iniziativa dell'IRI e viene chiamata Centro IRI per la formazione e l'addestramento professionale (CIFAP). Dopo alcuni anni, diventa Associazione Nazionale (ANCIFAP) e termina la sua attività nel 1993.


La sua storia a Taranto si sviluppa in parallelo qualche anno dopo la nascita dello stabilimento industriale Italsider nel 1960, di proprietà pubblica. La decisione di costruire il polo siderurgico nella provincia jonica venne presa nel 1959 dopo un ampio dibattito che vide il coinvolgimento del Governo, dell'IRI e della Finsider. La scuola di formazione e addestramento professionale formerà gran parte degli operai che troveranno lavoro nello stabilimento.

L'immobile è stato utilizzato come sezione distaccata della Corte d'Appello di Lecce fino al 2009, in cui è avvenuto il trasferimento nell'attuale sede della Corte d'Appello, pertanto il compendio risulta in disuso da oltre un decennio.

E' quindi necessaria l'acquisizione di dati che permettano di verificare se il sito vada classificato quale "sito inquinato" ai sensi della normativa vigente.

3.3 Indagini per la ricerca di eventuali ordigni bellici interrati

La ricerca degli ordigni bellici sarà approfondita a valle della fase successiva di redazione del PFTE poiché essa si concentrerà maggiormente nelle aree ove sono previste opere

	Elaborato: <i>capitolato tecnico prestazionale</i>	Codifica 06_S-URB	
	Sottosezione: <i>servizi professionali di studio di inserimento urbanistico</i>	Revisione 01	Data 20/03/2024

di scavo e movimento terra: in questa fase preliminare però, si dovranno raccogliere nella fase delle indagini storiche e nella fase delle indagini sui suoli e sui terreni, tutte quelle informazioni che potranno essere utilizzate ai fini della mappatura delle zone ove maggiormente sarà probabile il ritrovamento di ordigni inesplosi.

3.4 Indagine preventiva dell'interesse archeologico

Lo studio di inserimento urbanistico dovrà riferirsi anche all'indagine archeologica descritta alla scheda codifica **02_S-ARC** del presente Capitolato e dovrà ampliare le conoscenze del comprensorio al fine di valutare il rischio rappresentato per i contesti archeologici e paleontologici che la realizzazione dell'opera potrebbe comportare.

3.5 Ricognizione del complesso edilizio e raccolta di dati per il recupero e rifunzionalizzazione degli immobili

Lo studio di inserimento urbanistico, attraverso l'analisi dei dati raccolti attraverso le campagne di indagine storica, documentale e di rilievo dei fabbricati, la valutazione sullo stato di degrado tanto delle strutture quanto delle finiture, ed alla luce dei dati sulla vulnerabilità sismica, dovrà operare una valutazione critica sull'immobile per il quale proporrà azioni di conservazione/riuso ed individuare i fabbricati che hanno perso la connotazione di valore storico-documentale o che per loro natura sono avulsi dal contesto e quindi non recuperabili.


3.6 Approfondimento dell'indagine geologica e geotecnica e delle analisi sul suolo e sottosuolo

Lo studio di inserimento urbanistico andrà a valutare le risultanze delle indagini sui terreni e sul sottosuolo al fine di individuare le criticità riferite al pericolo idrogeologico e connesso a fenomeni naturali che possano incidere sull'esercizio in sicurezza della nuova funzione che si è attribuita al compendio dismesso della Ex ANCIFAP: mentre infatti le analisi ambientali a corredo del servizio sono finalizzate alla eventuale classificazione del sito quale "inquinato", le indagini di cui alla scheda codice **03_P-VUL-G** saranno finalizzate ad approfondire la natura dei terreni dal punto di vista geologico e geotecnico. Le analisi di tipo idrologico saranno finalizzate a identificare fattori di pericolosità dovuti all'orografia del sito ed alla permeabilità dei terreni.

3.7 Studio dell'impatto sulla mobilità ed accessibilità riferiti al sito ed alla scala urbana

Fondamentale parte dello studio di inserimento urbanistico deve essere dedicata all'impatto della nuova funzione attribuita al complesso immobiliare quale Cittadella Giudiziaria sul sistema della mobilità alla scala di quartiere ed alla scala urbana: il trasferimento dell'attuale sede degli uffici giudiziari nell'area di intervento comporterà una modificazione essenziale dei flussi di mobilità tanto pedonale, quanto automobilistica e del trasporto pubblico: per tale scopo il Ministero della Giustizia nella relazione dei fabbisogni, ha quantificato i flussi di accesso alle strutture giudiziarie da parte del personale dipendente e fruitore.

Accanto al problema della mobilità, lo studio di inserimento urbanistico analizzerà anche le necessità di spazi da adibire alla sosta, oltre la necessità di modifica della viabilità locale: il documento programmatico del Ministero della Giustizia citato in precedenza,

 AGENZIA DEL DEMANIO STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE	Elaborato: <i>capitolato tecnico prestazionale</i>	Codifica 06 S-URB	
	Sottosezione: <i>servizi professionali di studio di inserimento urbanistico</i>	Revisione 01	Data 20/03/2024

fornisce altresì dati relativi agli accessi di mezzi necessari al funzionamento degli uffici giudiziari.

L'analisi preliminare consisterà nella raccolta e nell'analisi dei dati sulla mobilità attuale della zona in funzione dell'analisi di impatto che la futura destinazione del complesso Ex ANCIFAP produrrà.

Tale analisi andrà estesa anche all'area dove attualmente sono allocate le funzioni giudiziarie.

Gli obiettivi principali da raggiungere consistono nella razionalizzazione del traffico urbano, nella tutela dell'utente debole della strada, con realizzazione di percorsi ciclopeditoni, nella dotazione dei parcheggi secondo le necessità, razionalizzando il sistema di viabilità e recuperando gli spazi necessari per parcheggi e piste ciclopeditoni istituendo, dove necessario, appositi sensi unici. Prima di procedere alla stesura delle strategie di pianificazione il professionista dovrà sottoporre all'attenzione della stazione appaltante, nel corso di una o più riunioni coordinate dal Responsabile Unico del Progetto, le strategie di pianificazione, le soluzioni proposte e l'ipotesi degli interventi prospettati. Solo dopo aver avuto apposite indicazioni scritte dal RUP il professionista potrà intraprendere la fase successiva, che comprenderà la pianificazione degli interventi a breve, medio e lungo termine, dell'impatto sulla mobilità sostenibile rispetto alle due ipotesi di insediamento riguardanti i seguenti principali contenuti progettuali:

- migliorie generali per la modalità pedonale con l'indicazione di strade, piazze, itinerari od aree pedonali, nonché l'individuazione e la delimitazione delle zone a traffico limitato o a traffico pedonale privilegiate;
- migliorie generali per la mobilità dei mezzi pubblici di trasporto collettivo urbano, con individuazione eventuale delle corsie riservate e localizzazione delle aree di parcheggi di scambio tra mezzi pubblici e privati;
- individuazione delle strade e delle aree esistenti da destinare a parcheggio o spazi di sosta sostitutivi fuori delle sedi stradali e indicazione sul tipo di traffico dello stazionamento dei veicoli su strada;
- individuazione degli itinerari di scorrimento perfezionale per il collegamento alle strade extraurbane;
- organizzazione delle fermate e capolinea dei mezzi pubblici collettivi;
- studio in dettaglio degli schemi di circolazione su itinerari principali, per la viabilità secondaria, di servizio e locale, nonché progetti di canalizzazione di intersezione della viabilità principale;
- armonizzazione della viabilità esistente con la viabilità prevista dalla strumentazione urbanistica;
- inserimento dei nuovi parcheggi e individuazione di piste ciclabili.

Nel suo insieme lo studio dovrà prevedere ogni qualsiasi altra soluzione di regolamentazione del traffico al fine di armonizzare il futuro assetto di utilizzo del compendio con un sistema di disciplina della circolazione dei veicoli e dei pedoni al fine di conseguire i migliori risultati nelle diverse necessità di mobilità, di sicurezza stradale, di recupero ambientale e di riduzione degli inquinamenti atmosferico ed acustico e di risparmio energetico.


3.8 Analisi di impatto

Lo studio di inserimento si concluderà con una sintesi delle problematiche riscontrate e poi approfondite con la campagna di indagini previste ed oggetto del presente Capitolato, unita ad una serie di analisi di impatto e di scenario che l'affidatario riterrà maggiormente utili ad illustrare il rapporto tra la nuova funzione proposta e le potenzialità che offre

Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/42367322

e-mail: dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it

pec: StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it

 AGENZIA DEL DEMANIO STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE	Elaborato: <i>capitolato tecnico prestazionale</i>	Codifica 06 S-URB	
	Sottosezione: <i>servizi professionali di studio di inserimento urbanistico</i>	Revisione 01	Data 20/03/2024

comprensorio Ex ANCIFAP e delle ricadute che questa implica sulla dimensione di quartiere ed urbana in generale. Lo studio, assieme alle sue risultanze, sarà acquisito nel DOCFAP che interverrà nella fase successiva del programma di razionalizzazione.

3.8.1 Output

Redazione della relazione specialistica dello studio di inserimento urbanistico corredata da tavole grafiche esplicative, proposte dall'affidatario del servizio e condivise e concordate con il RUP.

Il documento dovrà contenere due scenari finali e si articolerà secondo i seguenti punti:

FASE A – analisi dello stato di fatto dei luoghi, del contesto socio - economico e degli interessi

Attività di studio e verifica dello stato dei luoghi, del contesto socioeconomico del territorio e degli interessi, funzionali alla costruzione del quadro conoscitivo per l'elaborazione del piano di razionalizzazione e valorizzazione dell'area EX ANCIFAP, riportato nella FASE B.


In particolare, viene richiesta un'approfondita analisi tecnica, giuridica ed amministrativa del bene allo stato attuale, avendo particolare riguardo ai seguenti aspetti:

- descrizione puntuale della situazione ambientale esistente, rilevamento sintetico dei potenziali principali fattori di rischio ambientale, e dei principali possibili inquinanti (carburanti, amianto, materiali pericolosi, etc.) anche sulla scorta delle attività militari esercitate in passato;
- valutazione dei costi della bonifica;
- valutazione dei costi dell'estensione della bonifica bellica necessaria all'intero compendio;
- valutazione dei costi della bonifica ambientale di suolo e sottosuolo;
- regolarità edilizia e catastale di tutti i manufatti insistenti sul sito nonché, qualora necessarie, indicazione circa le attività necessarie alla regolarizzazione, con individuazione della perimetrazione esatta del compendio;
- analisi delle destinazioni urbanistiche e dei livelli di trasformabilità (con riferimento a tutti gli strumenti di pianificazione vigenti);
- analisi di tutti i vincoli: storico-artistici, paesaggistici, paesistici, urbanistici, ambientali, idrogeologici, archeologici e boschivi etc.;
- valutazione della qualità ambientale ed ecosistemica con particolare riferimento ad habitat e specie di flora e fauna di pregio conservazionistico con relativo censimento di eventuali emergenze arboree e di specie faunistiche e floristiche da tutelare (assetto vegetazionale);
- valutazione della geomorfologia del territorio ed idrologia del reticolo idrografico presente;
- analisi descrittivo-qualitativa dello stato di conservazione/manutenzione ed utilizzo attuale di ogni singolo fabbricato con relativa documentazione fotografica a supporto;
- analisi qualitativa e quantitativa del contesto insediativo, analisi demografica, analisi dei dati dell'ultimo censimento della popolazione e delle attività, nonché dei servizi e delle infrastrutture con focus su infrastrutture viarie, accessi all'area, parcheggi, ecc., mediante la redazione di una relazione descrittiva e di tavole grafiche esplicative;

Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/42367322

e-mail: dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it

pec: StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it

	Elaborato: <i>capitolato tecnico prestazionale</i>	Codifica 06 S-URB	
	Sottosezione: <i>servizi professionali di studio di inserimento urbanistico</i>	Revisione 01	Data 20/03/2024

- analisi del contesto e delle dinamiche socioeconomico e culturali su scala comunale, intercomunale, provinciale, regionale e internazionale, con l'effettuazione di un'analisi del tessuto economico imprenditoriale in relazione all'attuale andamento dei mercati e alla loro prevedibile evoluzione;

Le analisi dovranno attenersi alle Linee-guida per la formazione della Rete ecologica la cui approvazione è di competenza del Consiglio provinciale.

FASE B – elaborazione di potenziali scenari di valorizzazione

Il Professionista incaricato, verificati i vincoli presenti nell'area, deve predisporre due scenari di possibile intervento, sulla base delle indagini preliminari (ambientali, archeologiche e urbanistiche...) e dei fabbisogni allocativi comunicati dalla Stazione Appaltante, anche in funzione dell'eventuale volumetria per nuova edificazione.

Per la definizione dei due scenari, all'affidatario dei servizi saranno fornite le linee guida inerenti alla *progettazione degli edifici e dei "Parchi della Giustizia"* approvati dal Ministero della Giustizia giusta nota di cui al protocollo AGDDG01.registro ufficiale.0000693.11-01-2024. L'affidatario dovrà fare riferimento esclusivamente al documento sopra richiamato per l'approfondimento meta-progettuale richiesto. Tale studio deve essere corredato ed elaborato sulla base delle corrette procedure urbanistiche ed amministrative, con indicazione degli indirizzi progettuali attuativi per la costruzione e delle necessarie coerenze vincolistiche e di pianificazione urbanistica, territoriale e ambientale, con particolare riferimento all'individuazione dei rischi e delle opportunità insiti per ciascun scenario, anche mediante analisi di tipo S.W.O.T..

Di ciascuna ipotesi andranno svolte le analisi di sostenibilità tecnico-urbanistica, economico-finanziaria e giuridico-amministrativa, con individuazione del più idoneo iter procedurale.

- Sostenibilità tecnico-urbanistica e ambientale

- analisi delle funzioni da insediare, in coerenza con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione a scala urbana e territoriale sia regionale che nazionale, descrivendone le caratteristiche tecnico-funzionali e dimensionali oltre che la verifica delle eventuali alternative;
- elaborazione di nuove configurazioni spaziali del bene oggetto di studio, con indicazione delle opere necessarie per la realizzazione degli interventi;
- individuazione delle attività tecnico-catastali ed amministrativo-urbanistiche, ambientali e di tutela per l'attuazione degli scenari ipotizzati, con definizione, in particolare, dei necessari iter urbanistici e del relativo cronoprogramma;
- individuazione delle maggiori criticità prevedibili, nonché le priorità di approfondimento tecnico in prospettiva delle successive fasi progettuali;
- individuazione degli equipaggiamenti infrastrutturali e delle dotazioni di servizi pubblici o di interesse pubblico funzionali alle nuove ipotesi di utilizzo e valorizzazione, anche in prospettiva delle successive fasi progettuali;
- verifica della corrispondenza delle condizioni di qualità paesistica e ambientale dell'area e del contesto (con particolare riguardo alle compatibilità infrastrutturali, paesistiche e ambientali rilevati in fase di analisi del quadro conoscitivo), in riferimento alle nuove ipotesi di utilizzo.


- Sostenibilità economico-finanziaria

- analisi delle diverse convenienze pubbliche e private, a verifica delle relazioni tra interventi ipotizzati e interesse collettivo conseguente;
- definizione delle ipotesi d'investimento a base del progetto di valorizzazione, attraverso la quantificazione e/o verifica dei costi di realizzazione e di gestione

Via Barberini, 38 – 00187 Roma – Tel. 06/42367322

e-mail: dg.strutturaprogettazione@agenziademanio.it

pec: StrutturaProgettazione@pce.agenziademanio.it

 AGENZIA DEL DEMANIO STRUTTURA PER LA PROGETTAZIONE	<i>Elaborato:</i> <i>capitolato tecnico prestazionale</i>	Codifica 06 S-URB	
	<i>Sottosezione:</i> <i>servizi professionali di studio di</i> <i>inserimento urbanistico</i>	Revisione 01	Data 20/03/2024

operativa degli interventi, nonché di eventuali ulteriori opere esterne all'intervento, ma necessarie per la sua funzionalità, in base all'analisi effettuata per la sostenibilità tecnico-urbanistica e ambientale dell'operazione;

- definizione delle tipologie e quantificazione dei ricavi connessi alle differenti modalità di valorizzazione individuate per il compendio;
- elaborazione di un piano economico-finanziario sulla base delle ipotesi d'investimento.

- Sostenibilità giuridico-amministrativa e procedurale

- formulazione di una o più ipotesi di processi, procedure, strumenti tecnico-amministrativi, tra quelli disponibili, per l'attuazione efficace delle strategie e degli scenari di valorizzazione individuati, anche in relazione alla attuazione tramite schemi di pianificazione operativa ed attuativa previsti;
- verifica delle condizioni istituzionali, amministrative, organizzative ed operative necessarie per l'attuazione degli strumenti individuati;
- verifica e indicazione delle autorizzazioni, pareri, nulla osta preliminari ai quali è subordinato l'avvio dell'iniziativa ed i tempi previsti per il loro rilascio;
- analisi e definizione di adeguati modelli di concertazione e gestione dei diversi procedimenti amministrativi necessari per l'attuazione delle iniziative di valorizzazione, al fine di evitare interferenze e sovrapposizioni tra le competenze dei soggetti istituzionali coinvolti, soprattutto con riferimento al rapporto logico e cronologico tra procedure urbanistiche, procedure di tutela,
- procedure di evidenza pubblica per la selezione di concessionari/acquirenti e aspettative del mercato.

4. **Calcolo Parcella**

Vedasi allegato dettaglio compensi.